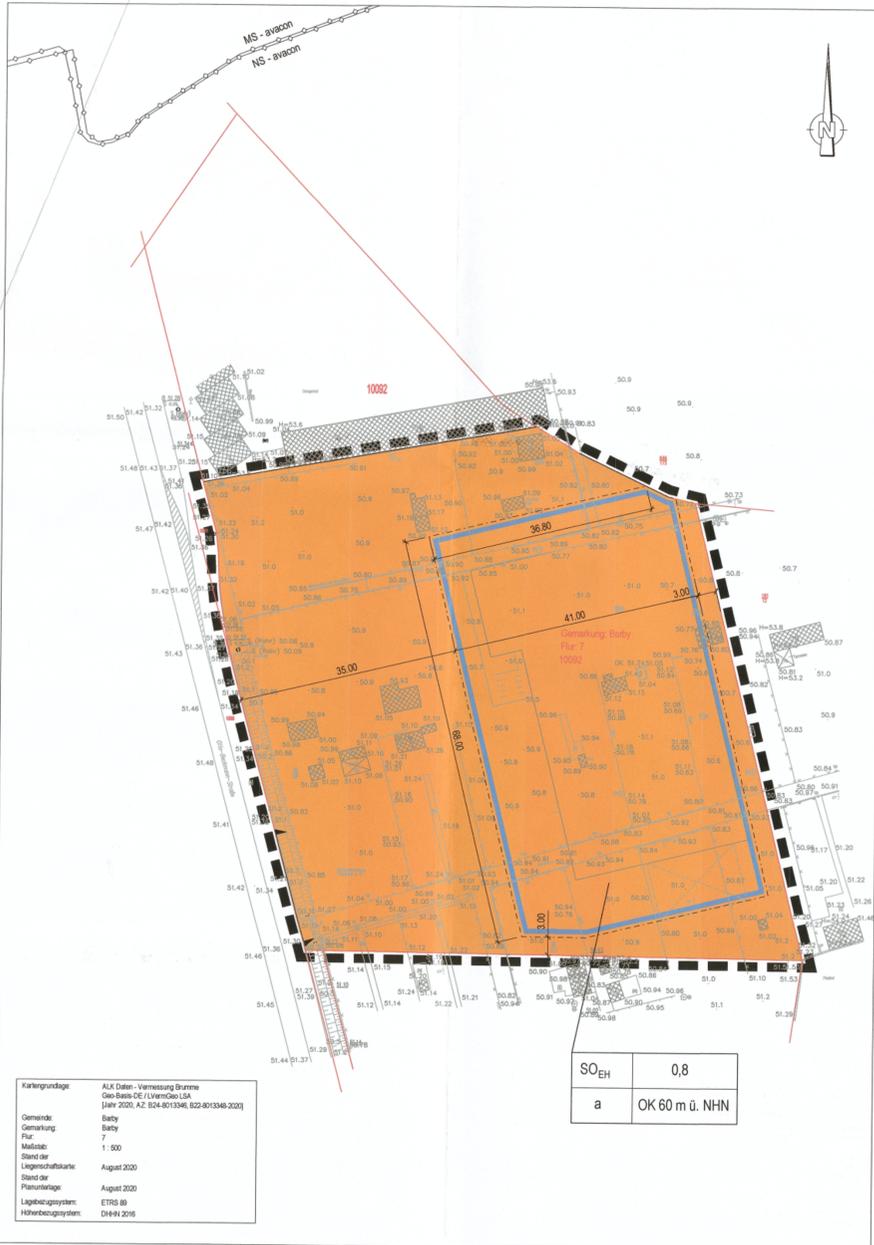


STADT BARBY BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße"

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Kartengrundlage: ALK Daten - Vermessung Brumme
Geo-Basis-DE / LVermGeo LSA
(Jahr 2020, AZ: B24-8013346, B22-8013348-2020)

Gemeinde: Barby
Gemarkung: Barby
Flur: 7
Maßstab: 1:600
Stand: August 2020
Ungeschützte Karte
Stand der Planfestlegung: August 2020
ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHH4 2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung RECHTSGRUNDLAGE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO
- OK 60 m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) §§ 16, 18 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtsbereich
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
- 2. BESTANDSANGABEN**
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter
- nichtöffentliches Gebäude
- Böschung
- Zaun
- Baum
- Grenze vorhandener Flurstücke
- Flurstücksnummer
- unterirdische Versorgungsleitungen
- Mittelspannung
- Niederspannung

3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
SO _{EH}	0,8
a	OK 60 m ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)**
- 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte einschließlich von Läden des Lebensmittelhandwerks, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,2 m² Verkaufsfäche errichtet werden dürfen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.1 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.
- 2.2 Die Errichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**
- 3.1 In dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z.B. Einkaufswagenboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**
- Für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von maximal 68,00 m.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Je angefangene 8 ebenerdige Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Der Kronbereich der Bäume hat die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.
- Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt
- Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Die Bäume sind im Zeitraum der Anwuchs- und Entwicklungsphase mit sogenannten Wassersäcken zu versehen.
- 5.2 Zum Schutz der Brutvögel ist eine Inanspruchnahme der Fläche einschließlich von Gehölz entnehmen sowie ein Rückbau von Gartenhäusern usw. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 5.3 Zum Schutz von Fledermäusen ist durch einen Fachgutachter vor einem Abriss der Gartenhäuser, Schuppen usw. sowie vor einer Entnahme von Bäumen eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei Nachweisen ist durch den Fachgutachter der Umfang der Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abriss des jeweiligen Gebäudes sowie eine Entnahme des Großbaums ist erst nach Freigabe durch den Fachgutachter und nur innerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 5.4 Zum Schutz der Zauneidechsen ist durch einen Fachgutachter vor erdreichgreifenden Maßnahmen eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Es sind mindestens zwei Kontrollgänge im Zeitraum April/Mai bzw. August/September notwendig. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei Nachweisen sind durch den Fachgutachter auf der Grundlage eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Abfangkonzept vorkommende Zauneidechsen in ein vorher hergestelltes Ersatzquartier umzusiedeln.
- 5.5 Dem Sondergebiet wird auf den Flurstücken 644/173, Flur 7, Gemarkung Barby gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
- Maßnahmeziel: Entwicklung naturnaher Uferbereiche am Barbyer Landgraben
Maßnahmenumsetzung: Rückbau der Böschungsbefestigungen auf einer Länge von ca. 250 m beiderseits des Grabens
- 5.6 Dem Sondergebiet wird auf dem Flurstück 181/4, Flur 7, Gemarkung Barby gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
- Maßnahmeziel: Entwicklung einer naturnahen Grünfläche
Maßnahmenumsetzung: Rückbau der Gartenhäuser, Schuppen, Wege, Terrassen und sonstiger Befestigungen auf einer Fläche von 290 m²
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Die Ladezone des Lebensmittelmarktes ist nach Maßgabe der Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in geschlossener Bauweise auszuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis - HQ 200) außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei einem Hochwasserereignis der Kategorie HQ 200, bei dem davon ausgegangen wird, dass alle Hochwasserschutz-einrichtungen versagen, ist die Fläche von Überschwemmung betroffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
2. Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ mit Begründung und Planzeichnung in der Fassung vom Februar 2021 gebilligt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ erfolgt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ in der Fassung vom Februar 2021 und die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 27.07.2021 während folgender Zeiten im Baumt, Raum 02 der Stadt Barby, Marktplatz 14, 39249 Barby:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Montag und Mittwoch | 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| Dienstag | 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Donnerstag | 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Freitag | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr |
- öffentlich ausgelegt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2021 unterrichtet und zur Außenwirkung im Hinblick auf den Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
5. Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 30.06.2022 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2022 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Barby am 14.09.2022 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
6. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ in der Fassung vom Mai 2022 und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 während folgender Zeiten im Baumt, Raum 02 der Stadt Barby, Marktplatz 14, 39249 Barby:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Montag und Mittwoch | 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| Dienstag | 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Donnerstag | 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Freitag | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr |
- öffentlich ausgelegt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
9. Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 19.06.2023 den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von November 2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 18 der Stadt Barby am 30.05.2023 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
10. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ in der Fassung von November 2022 und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 während folgender Zeiten im Baumt, Raum 02 der Stadt Barby, Marktplatz 14, 39249 Barby:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Montag und Mittwoch | 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| Dienstag | 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Donnerstag | 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Freitag | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr |
- öffentlich ausgelegt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2023 erneut beteiligt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
12. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“ geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Barby am 18.04.2024 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.04.2024 gebilligt.
- Stadt Barby, den 26.04.2024 (Siegel) Bürgermeister
14. Die Genehmigung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung des Salzlandkreises vom 02.09.2024, AZ: 6470/24/02-315-05-24 erteilt.
- Bernburg (Saale), den 02.09.2024 (Siegel) Bürgermeister
15. Ausfertigungsvermerk
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Stadt Barby, den 06.09.2024 (Siegel) Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 12.09.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.09.2024 in Kraft getreten.
- Stadt Barby, den 12.09.2024 (Siegel) Bürgermeister

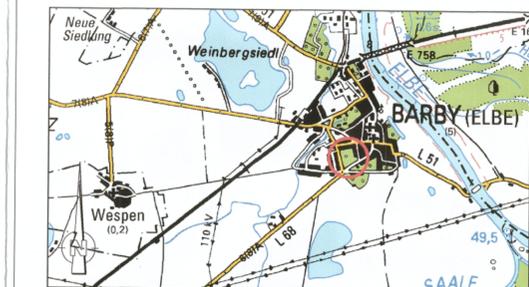
PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Barby vom 18.04.2024 der Bebauungsplan Nr. 15 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße“, bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumutzungsverordnung (BaumUV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)



STADT BARBY

Bebauungsplan Nr. 15
"Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Otto-Beckmann-Straße"

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Februar 2024
Gemarkung	Barby
Flur	7
Maßstab	1:500
Kartengrundlage	ALK Daten - Vermessung Brumme Geo-Basis-DE / LVermGeo LSA (Jahr 2020, AZ: B24-8013346, B22-8013348-2020)

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.